



Horwath

Willi Bamberger & Asociados C. Ltda.

Willi Bamberger & Asociados
Member Horwath International
Contadores Públicos Autorizados
Auditores - Consultores Gerenciales

Av. 10 de Agosto 1792
Ed. Santa Rosa 4to. Piso
Apartado Postal 17-01-2794
Quito - Ecuador
Teléfonos.: 2526110 / 2524006
2228714 / 2224181
Fax: (593-2) 2226009
www.horwath.com
E-mail: wbasoc@pi.pro.ec

08 MAR. 2005



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

José Garzón
C.A.U.

HOTELES DANN LTDA.

*Informe Auditado
Al 31 de Diciembre de 2003*

Quito - Ecuador, Marzo 1 de 2005

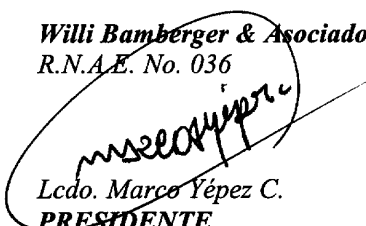
DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
HOTELES DANN LTDA.

1. *Hemos examinado el balance general de **HOTELES DANN LTDA.** al 31 de diciembre de 2003, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros y las notas financieras que se acompañan han sido preparados por la administración de Hoteles Dann Ltda., por lo que son responsabilidad de ésta. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en los resultados de nuestros exámenes. Los estados financieros de la compañía Hoteles Dann Ltda., al 31 de diciembre de 2002, no han sido auditados y esta es nuestra primera auditoría.*
2. *Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye un examen, a base de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los estados financieros. Incluye también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como también una evaluación de la presentación de los estados financieros. Creemos que nuestros exámenes nos proporcionaron un fundamento razonable para expresar una opinión*
3. *En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Hoteles Dann Ltda. al 31 de diciembre de 2003, los resultados de sus operaciones, los cambios*

en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad en lo que estas no se contrapongan a las anteriores

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
R.N.A.E. No. 036



Lcdo. Marco Yépez C.
PRESIDENTE
Registro C.P.A. No. 11.405

HOTELES DANN LTDA.
Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de Diciembre de 2003	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
DISPONIBLE			
Bancos	3	US\$	40.554,40
Inversiones	4		363.528,21
EXIGIBLE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR			
Compañía Relacionada	5		712.012,77
(Menos): Provisión Cuentas Incobrables	6		(2.176,99)
			<u>709.835,78</u>
Gastos e Impuestos Anticipados	7		33.784,73
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES			<u>1.147.703,12</u>
TOTAL ACTIVOS		US\$	<u>1.147.703,12</u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
Registro C.P.A. No. 22196
RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	Notas		Al 31 de Diciembre de 2003
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR			
Compañías Relacionadas		US\$	2.393,49
Socios			8.998,49
Instituciones Públicas			7.285,01
Gastos Acumulados por Pagar			8.056,00
Otras Cuentas por Pagar			38.466,81
TOTAL PASIVOS CORRIENTES			65.199,80
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Compañías Relacionadas	8		877.393,31
Socios			105.500,00
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO			982.893,31
TOTAL PASIVOS			1.048.093,11
PATRIMONIO			
Capital Pagado	9		2.000,00
Reserva de Capital			4.233,10
Resultados Acumulados			(3.811,59)
(Pérdida) / Utilidad del Período			97.188,50
TOTAL PATRIMONIO			99.610,01
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		US\$	1.147.703,12

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
Registro C.P.A. No. 22196
RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
Estado de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

		Año Terminado al 31 de Diciembre de 2003
Compensaciones por Operación	US\$	170.931,78
GASTOS OPERATIVOS		
(Menos): Gastos Generales		(127.383,48)
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>43.548,30</u>
INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES		
Más: Ingresos no Operacionales		64.303,85
(Menos): Gastos no Operacionales		(10.663,65)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	US\$	<u>97.188,50</u>
(Menos): Impuesto a la Renta		(17.535,30)
(PÉRDIDA) / UTILIDAD DEL PERÍODO		<u>79.653,20</u>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
Registro C.P.A. No. 22196
RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2003
(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Pagado	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Utilidad/ (Pérdida) del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2002	US\$ 2.000,00	4.233,10	(18.109,42)	14.297,83	US\$ 2.421,51
Movimientos					
Transferencia de Resultado año 2002	-	-	14.297,83	(14.297,83)	-
Aporte para Futuras Capitalizaciones	-	-	-	-	-
10% Asignación Reserva Legal	-	-	-	-	-
Resultado Año 2003	-	-	-	97.188,50	97.188,50
Saldo al 31 de diciembre de 2003	US\$ 2.000,00	4.233,10	(3.811,59)	97.188,50	US\$ 99.610,01

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
 Registro C.P.A. No. 22196
 RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
ESTADOS DE FLUJO DE CAJA
Al 31 de Diciembre de 2003
(Expresado en Dólares Americanos)

2003

Utilidad del Período **US\$ 97.188,50**

**Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo
de caja usado en actividades de operación**

Provisión Energía Eléctrica	556,00
Provisiones Varias	3.500,00
Provisión para Cuentas Incobrables	1.380,55

**Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de Cambios en el
capital de trabajo** **102.625,05**

Cambios Netos en Activos y Pasivos de Operación

Gastos Anticipados	2.352,91
Inversiones a Corto Plazo	
Sobregiros Bancarios	
Proveedores	
Compañías Relacionadas	(273.336,49)
Anticipo Clientes	
Otras Cuentas por Pagar	17.466,81
Provisiones Sociales	
Obligaciones con Instituciones Públicas	6.352,65

Caja neta Provista de Operaciones **(247.164,12)**

FLUJO DE CAJA USADA POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Inversiones Dineros	(168.769,69)
---------------------	--------------

Caja Neta Usada por Actividades de Inversión **(168.769,69)**

FLUJO DE CAJA USADA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Intereses por Pagar Socios	8.998,49
Compañías Relacionadas	341.175,54

Caja Neta Usada por Actividades de Financiamiento **350.174,03**

Aumento Neto en el Efectivo	36.865,27
Saldo de Efectivo al Principio de año	3.689,13

SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO **US\$ 40.554,40**

Las Notas que se acompañan son parte integrante de los Estados Financieros

Sr. José Luis Salazar
REPRESENTANTE LEGAL

Lcda. Margoth Uribe
CONTADORA GENERAL
 Registro C.P.A. No. 22196
 RUC No. 1708098072001

HOTELES DANN LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 DE DICIEMBRE DE 2003
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. IDENTIFICACIÓN DEL NEGOCIO

1.1 ANTECEDENTES

HOTELES DANN LTDA., es una compañía de nacionalidad colombiana, fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el Ecuador mediante Resolución No. 99.1.1.10929 de fecha 16 de abril de 1999 y se la inscribió en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el día 6 de mayo de 1999.

1.2 OBJETO SOCIAL

Su principal objeto es la promoción de la actividad hotelera en sus diferentes aspectos, así como la de integración hotelera colombo – venezolana, la construcción de edificios destinados a la prestación de servicios hoteleros y turísticos en general, la explotación de los mismos servicios, la representación de personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, la de compra, venta, arrendamiento, administración, custodia y circulación de toda clase de bienes propios y ajenos.

1.3 OPERACIÓN

La Compañía durante el año 2003, ha tenido como principal operación la función de administradora y operadora del establecimiento hotelero denominado comercialmente como Hotel Dann Carlton Quito, que se encuentra ubicado en la avenida República de El Salvador No. 513 e Irlanda, actividad que se encuentra normada mediante el contrato de administración suscrito entre la Promotora Hotel Dann Carlton Quito – Promodann Cía. Ltda. y Hoteles Dann Ltda.

2. PRINCIPALES PRINCIPIOS Y/O CRITERIOS CONTABLES

2.1. BASE DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros son preparados y presentados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad N.E.C.

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

2.2 PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES

Durante el año 2003, la Compañía no ha efectuado la provisión para cuentas de dudosa recuperabilidad.

2.4 GASTOS E IMPUESTOS ANTICIPADOS

Se registra en este grupo las Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta, así como del Impuesto al Valor Agregado realizadas por Promodann Cía. Ltda. sobre los ingresos por compensación al Operador.

2.7 IMPUESTO A LA RENTA

La tarifa del Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 25% y 15% para las utilidades que reinvierta la Compañía.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

3. Bancos

Se refiere a:

Detalle		2003
Pacific National Bank	US\$	40,554.40
	US\$	<u><u>40,554.40</u></u>

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

4. Inversiones

Se refiere a los Certificados de inversión Dinero que la compañía posee y que se encuentran vigentes al 31 de diciembre de 2003 por un valor nominal de US\$ 363,528.21.

5. Compañías Relacionadas

Se refiere a:

Detalle	2003
Hoteles Dann Colombia	US\$ 20,000.00
Promodann Cía. Ltda.	578,573.79 (i)
Promodann Honorarios	113,438.98 (ii)
	US\$ <u>712,012.77</u>

- (i) Se refiere a tres préstamos otorgados por Hoteles Dann Ltda. a Promodann Cía. Ltda.
- (ii) Corresponde al saldo pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2003, por concepto de compensaciones por la operación y administración del Hotel Dann Carlton Quito.

6. Cuenta de provisión para incobrables

El movimiento de la cuenta de provisión para incobrables es como sigue:

Detalle	Valor US\$
Adiciones	-
Retiros y/o Bajas	-
Saldo al 31 de diciembre de 2004	(2.176,99)

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

7. Gastos e Impuestos Anticipados

Se refiere a:

Detalle	2003
Crédito Tributario Compras	US\$ 36.36
Créd. Trib. Retención Fuente Impto. Rta.	15,566.59
Créd. Trib. Retención Fuente IVA	18,181.78
	US\$ 33,784.73

8. Compañías Relacionadas

Se refiere a:

Detalle	2003
Organización Dann	US\$ 576,786.54
Hoteles Dann Colombia	200,606.77
Promotora Apartamentos	100,000.00
	US\$ 877,393.31

9. Capital Pagado

La Compañía fue constituida con un capital de S/. 50'000,000.00. Hoteles Dann Ltda. fue autorizada por la Superintendencia de Compañías para operar en el Ecuador mediante Resolución No. 99.1.1.10929 de fecha 16 de abril de 1999 e inscrita en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el 6 de mayo de 1999.

HOTELES DANN LTDA.

Notas Explicativas a los Estados Financieros (Continuación)

10. Contingencia

- 10.1** La compañía en la Declaración del Impuesto a la Renta del 2003 ha deducido de la utilidad contable US\$ 14,578.28 por concepto de 15% Participación Trabajadores, a pesar de no tener obligación laboral alguna en razón de que no posee trabajadores bajo la modalidad de relación de dependencia, el riesgo tributario es el 25% de impuesto a la renta de este valor.